

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 20 marca 2015 r. powód Gmina Ł. – Administracja Zasobów Komunalnych Ł. wniosła o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i orzeczenie, że pozwany W. O., reprezentowany przez opiekuna prawnego A. B. ma zapłacić na rzecz powoda kwotę 95.957,99 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu powód podał, iż dochodzi należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w kwocie 95.957,99 zł, na którą składają się kwota 55.903,67 zł tytułem należności głównej oraz kwota 40.054,32 zł stanowiąca odsetki ustawowe z tytułu zwłoki w zapłacie należności, skapitalizowane na dzień 20 marca 2015 r. Lokal, którego dotyczy pozew był przedmiotem umowy najmu zawartej z F. O., który zmarł w dniu 12 grudnia 1988 r. Pozwany zajmował przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Wyrokiem z dnia 30 lipca 2003 r. Sąd nakazał pozwanemu opróżnienie lokalu, czego pozwany nie uczynił i nie regulował należności za lokal. Powód informował pozwanego o wysokości należnych opłat oraz wysokości zadłużenia. Pozwany uznawał zadłużenie, jednak nie regulował należności. Pozwany opuścił lokal w dniu 4 grudnia 2014 r. (pozew –k.2-3)

W dniu 31 marca 2015 r. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. (nakaz zapłaty –k.31)

W dniu 25 maja 2015 r. opiekun prawny pozwanego wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty. Podniósł zarzut przedawnienia roszczeń za okres od dnia 1 marca 2012 r. do dnia 17 marca 2012 r. Podniósł ponadto, że powód podał błędną datę opuszczenia przedmiotowego lokalu przez pozwanego – 4 grudnia 2014 r. zamiast 4 kwietnia 2014 r. Przyznał fakt nie wnoszenia przez pozwanego opłat z tytułu użytkowania lokalu, podnosząc iż pozwany nie uchylił się z rozmysłem od ciążących na nim zobowiązań. (sprzeciw –k.36-37)

W piśmie z dnia 15 lipca 2015 r. pełnomocnik z urzędu pozwanego wskazał, iż zaskarża nakaz zapłaty w całości. (pismo –k.55)

W odpowiedzi na sprzeciw powód podtrzymał swoje stanowisko. Wskazał, że powód dochodzi należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu za okres do kwietnia 2014 r., kiedy to pozwany wyprowadził się z lokalu. Powód nie uznał podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia, podnosząc że doszło kilkakrotnie do przerwania biegu przedawnienia z uwagi na składanie przez pozwanego i jego opiekuna oświadczeń o uznaniu długu. (pismo –k.58-59 odwrót)

W piśmie z dnia 17 września 2015 r. pełnomocnik pozwanego podniósł, że dochodzenie od pozwanego przedmiotowego roszczenia jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Pozwany jest osobą ciężko chorą, całkowicie nieporadną, nie mającą żadnej pomocy od rodziny czy osób trzecich. Pełnomocnik pozwanego podniósł, że powód przez wiele lat nie podejmował działań w kierunku przyznania pozwanemu lokalu socjalnego, co powodowało zwiększanie się zadłużenia pozwanego. Podniósł ponadto, że pozwany nie uchylił się z rozmysłem od ciążących na nim obowiązków, a wynikało to z braku jego rozeznania i świadomości oraz nieporadności życiowej. (pismo –k.66-68)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 27 lutego 1974 r. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...), składającego się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, klozetu, łazienki i innych pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 50,05 m<sup>2</sup>. Najemcą lokalu został F. O.. Umowa została zawarta na czas oznaczony w przydziale lokalu i traciła moc z upływem tego terminu lub na wypadek prawomocnego cofnięcia przydziału albo rozwiązania stosunku najmu. (umowa najmu –k.9-10 odwrót)

F. O. zmarł w dniu 12 grudnia 1988 r. F. O. był ojcem W. O.. (odpis zupełny aktu zgonu –k.11, odpis zupełny aktu urodzenia –k.6 załączonych akt I Ns 292/09)

Wyrokiem zaocznym z dnia 30 lipca 2003 r. Sąd nakazał W. O. opróżnienie lokalu mieszkalnego przy ul. (...), orzekając o uprawnieniu pozwanego do lokalu socjalnego i nakazując wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Miasto Ł. ofert zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. (wyrok –k.13)

Powód powiadamiał pozwanego o wysokości opłat za lokal (odszkodowania oraz mediów) oraz o wysokości zaległości pozwanego w opłatach. Pozwany kwitował te powiadomienia własnoręcznym podpisem. (powiadomienia –k.14-16)

Pozwany nie wnosił opłat z tytułu użytkowania lokalu. (okoliczność bezsporna)

Pozwany nie radził sobie z utrzymaniem mieszkania, mieszkanie było zaniedbane i zdewastowane. Pozwany całą rentę wydawał na jedzenie i leki, dawał pieniądze każdemu, kto go o to poprosił. Pozwany od 8 lat nie miał prądu w mieszkaniu, w kuchni nie było szyb w oknach. Pozwany uważał, że nie musi płacić opłat za lokal. (zeznania opiekuna prawnego pozwanego A. B. –k.69 odwrót, czas nagrania 00:11:12-00:17:18, k.82, czas nagrania 00:31:51)

Pozwany od 1985 r. był 27 razy hospitalizowany w Specjalistycznym Psychiatrycznym ZOZ przy ul. (...) w Ł. z powodu schizofrenii paranoidalnej. (pismo –k.10 załączonych akt I Ns 292/09)

Postanowieniem z dnia 15 września 2010 r. Sąd Okręgowy w Łodzi ubezwłasnowolnił całkowicie z powodu choroby psychicznej W. O.. (postanowienie –k.72 załączonych akt I Ns 292/09)

Postanowieniem z dnia 22 czerwca 2011 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi ustanowił opiekę prawną nad całkowicie ubezwłasnowolnionym W. O. i powierzył obowiązki opiekuna prawnego A. B., która złożyła przyrzeczenie dnia 22 czerwca 2011 r. (zaświadczenie –k.8, postanowienie –k.76 załączonych akt I Ns 292/09)

Powód wzywał pozwanego do zapłaty należności z tytułu odszkodowania za przedmiotowy lokal. Po ustanowieniu dla pozwanego opiekuna prawnego wezwania były kierowane do opiekuna. (wezwanie przesądowe –k.17, dowód doręczenia –k.17 odwrót, monit –k.18, dowód doręczenia –k.18 odwrót, wezwanie do zapłaty –k.19, dowód doręczenia –k.19 odwrót)

Opiekun prawny pozwanego zwracał się do powoda o przydział lokalu socjalnego dla pozwanego. Powód nie podejmował czynności w tym kierunku. (zeznania opiekuna prawnego pozwanego A. B. –k.69 odwrót, czas nagrania 00:20:16, k.82, czas nagrania 00:31:51)

W dniu 4 stycznia 2013 r. opiekun prawny pozwanego skierował do powoda pismo z wnioskiem o wyliczenie nieprzedawnionych zaległości czynszowych za ostatnie 3 lata oraz z wnioskiem o umorzenie zaległości czynszowych wraz z odsetkami. (pismo –k.42)

W odpowiedzi na pismo opiekuna prawnego pozwanego z dnia 4.01.2013 r. Administracja (...) Ł. (...) poinformowała, że pozwany był informowany na bieżąco o wysokości zaległości, wobec czego nie można mówić o przeterminowanych zaległościach. Administracja poinformowała ponadto, że nie przychyliła się do wniosku o umorzenie zaległości. (pismo –k.44)

W odpowiedzi na jedno z wezwań do zapłaty (z dnia 23.12.2013 r.) skierowane do pozwanego, opiekun prawny pozwanego poinformował, że żądana zapłata nie może być dokonana z uwagi na brak środków finansowych na koncie pozwanego, jak i jakiegokolwiek majątku, który można by było sprzedać, aby zaspokoić roszczenia powoda. (odpowiedź na wezwanie do zapłaty –k.61-61 odwrót)

W dniu 4 kwietnia 2014 r. pozwany zdał przedmiotowy lokal powodowi. (protokół zdawczo – odbiorczy –k.26-30)

Obecnie, od dnia 17 marca 2014 r., pozwany jest pensjonariuszem 5 domu pomocy społecznej dla przewlekle psychicznie chorych w Ł. przy ul. (...). Pozwany pobiera rentę inwalidzką z ZUS w łącznej wysokości 1013,99 zł netto. 70% z tej kwoty potrącane jest na pobyt w (...) tj. 679,40 zł. Renty obciążana jest potrąceniami komorniczymi w

kwocie 299,72 zł. Do dyspozycji pozwanego pozostaje 34,87 zł. Z końcówki świadczenia ponadto kupowane są leki dla pozwanego. (zaświadczenie –k.40,41)

Pozwany jest osobą samotną, ma tylko siostrę, z którą nie utrzymuje kontaktu. (zeznania opiekuna prawnego pozwanego A. B. –k.69 odwrót, czas nagrania 00:17:18 – 00:20:16, k.82, czas nagrania 00:31:51)

### **Sąd zważył co następuje:**

Podstawę prawną do żądania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego stanowi art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Zgodnie z treścią tego przepisu, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie takie powinno odpowiadać wysokości czynszu, który właściciel mógłby otrzymać za wynajem lokalu przez okres, podczas którego trwania lokal zajmowany jest bez tytułu prawnego.

Na wstępie należy odnieść się do podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia. Zarzut ten jest częściowo zasadny. Na gruncie wykładni przepisu art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd Najwyższy jednoznacznie stoi na stanowisku, iż odszkodowanie przewidziane w tym przepisie ma charakter świadczenia okresowego i do jego dochodzenia zastosowanie ma trzyletni termin przedawnienia, przewidziany dla świadczeń tego typu w art. 118 k.c. (np.: Wyrok Sądu Najwyższego z 9 listopada 2012 - IV CSK 303/12, Wyrok Sądu Najwyższego z 18 maja 2012 - IV CSK 490/11). Zatem roszczenie za okres od 1 marca 2002 r. do 20 marca 2012 r. (dawniejszy niż 3 lata przed wniesieniem pozwu) uległo przedawnieniu. Wbrew twierdzeniom powoda, nie doszło do przerwania biegu przedawnienia w rozumieniu art. 123 par. 1 pkt. 2 k.c., nie doszło bowiem do skutecznego uznania roszczenia. Podpisy pozwanego na informacjach o zadłużeniu nie mogą być uznane za skuteczne uznanie roszczenia. Podpis na powiadomieniu o zadłużeniu świadczy jedynie o przyjęciu do wiadomości treści tego powiadomienia, nie świadczy natomiast o uznaniu roszczenia. Dodatkowo wskazać należy, że po dacie 15 września 2010 r. pozwany nie mógł skutecznie uznać roszczenia, ponieważ był już wtedy całkowicie ubezwłasnowolniony. Pozwany nie posiadał już wtedy zdolności do czynności prawnych (art. 12 k.c.), a czynności prawne dokonane przez osobę pozbawioną tej zdolności są nieważne (art. 14 par. 1 k.c.). Jeżeli chodzi o pisma opiekuna prawnego, kierowane do powoda, to również nie stanowią one uznania roszczenia, skutkującego przerwaniem biegu przedawnienia. Pismo z dnia 4 stycznia 2013 r. możnaby uznać jedynie za uznanie długu w zakresie zaległości nieprzedawnionych, co wynika wprost z treści pisma. Pismo z dnia 20 marca 2014 r. nie stanowi uznania długu przerywającego bieg przedawnienia, ponieważ zostało sporządzone już po upływie terminu przedawnienia. Zgodnie z przyjętym w doktrynie i orzecznictwie poglądem, uznanie długu po upływie terminu przedawnienia nie skutkuje przerwaniem biegu przedawnienia, ponieważ termin już upłynął. Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, przedmiotowe roszczenie jest nieprzedawnione jedynie za okres od 20 marca 2012 r., a za okres wcześniejszy uległo przedawnieniu, co skutkuje oddaleniem powództwa w tej części (art. 117 par. 2 k.c.).

W zakresie roszczenia nieprzedawnionego, powództwo również podlega oddaleniu. Należy wskazać, że w wyroku eksmisyjnym orzeczono o prawie pozwanego do lokalu socjalnego. Zatem roszczenie o odszkodowanie za bezumowne korzystanie byłoby zasadne od momentu kiedy powód złożył pozwanemu ofertę lokalu socjalnego, a pozwany odmówił przyjęcia lokalu. Powód nie udowodnił kiedy zdarzenia takie miały miejsce. Ponadto, Sąd podzielił pogląd pozwanego, iż dochodzenie przedmiotowego roszczenia w okolicznościach niniejszej sprawy stanowi nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c. i jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Pozwany jest osobą całkowicie ubezwłasnowolnioną od 2010 r., a z dokumentów (k.10 załączonych akt I Ns 292/09) wynika, że choruje na schizofrenię paranoidalną co najmniej od 1985 roku. Pozwany zatem nie miał świadomości obowiązku opuszczenia lokalu i obowiązku uiszczenia za niego opłat. Powód przez szereg lat nie podejmował czynności zmierzających do przydzielenia pozwanemu lokalu socjalnego, co powodowało narastanie zadłużenia pozwanego.

Dodatkowo, za zastosowaniem w niniejszej sprawie art. 5 k.c. przemawia sytuacja materialna pozwanego. Pozwany jest osobą samotną o bardzo niewielkich dochodach, nieposiadającą żadnego majątku. Po potrąceniu należności za pobyt w (...) i potrąceniach komorniczych pozwany dysponuje kwotą kilkudziesięciu złotych miesięcznie. Konieczność

zapłaty na rzecz Gminy odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu poważnie zachwiałyby finansowymi podstawami bytu pozwanego.

Powyższe argumenty przesądziły o oddaleniu powództwa w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzając na rzecz pozwanego, który wygrał proces zwrot kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu w wysokości odpowiadającej wartości przedmiotu sporu, powiększonej o podatek VAT.